ゼロから学ぶ宅建テキスト

ダイエックス宅建試験対策プロジェクト　編著

Introduction

修（先生）

45歳。由香の叔父。30歳で宅建試験に合格し、取引主任者として不動産屋で働いている。

由香

20歳。大学2年生。趣味はテニス。サークル活動に力を入れつつ、将来のことも考えはじめている。

不動産屋で働いている修のところに、姪の由香がやってきた。何やら頼みごとがあるようなのだが…

修おじさん、おひさしぶりです！

おお、由香ちゃん！　ずいぶん大人っぽくなったね。今、大学2年だから、来年には就職活動をはじめるのかな？

はい。私もおじさんのように不動産屋で働きたいから、今のうちに宅建の資格を取りたいと思っているんです。でも法律って難しくて、テキストの1ページ目で挫折しちゃって……

それは前途多難だね。

だから、私に宅建の勉強を教えてください。お願いします！

よし、わかった。僕でよかったら教えるよ。

ありがとう、おじさん！

そうと決まったら、僕たちは先生と生徒。これからは「由香ちゃん」じゃなくて「由香さん」と呼ぶから、僕のことも「おじさん」じゃなくて「先生」と呼ぶように。緊張感を持って学習しよう。

はい！　先生、よろしくお願いします！

宅建の勉強で大切なのは、「学習する範囲は宅建試験で過去に問われた問題（過去10年間程度）。学習する目標はその9割程度をマスター（理解）すること」。まずはこれをしっかりと頭に入れておこう。

全部じゃなく、9割でいいんですか？

それで十分に合格圏内の力がつくはずだよ。宅建試験は、過去のデータから考えて、50点満点中36点を取れば、まず合格できる試験だから、満点を目指して膨大な量の知識を覚えるのは効率が悪いんだ。

なるほど。私は次の試験で確実に合格したいので、効率の良い勉強方法を教えてください。

36問以上の正解を得られる学習（＝合格奪取の学習）の大事なポイントは次の3つだ。

1 「満点を取る必要はない」ことを認識する

「合格点を取る」ことを意識して、出題頻度の高い法令や項目、得点しやすい法令や項目などに重点を置いた学習を心掛けよう。

2 「何が」、「どのように」問われているのかを意識しながら学習する

宅建試験では、理解すべき事項と丸暗記する事項をきちんと分けて学習することが大切だ。本書で必要な知識をインプットした後、過去問を解きながら「何が」、「どのように」問われているのかを意識してアウトプットしよう。

3 問題に慣れる

近年の宅建試験は、事例形式で問われる問題が多く、こういった問題に対処するには、「問題慣れ」が必要となってくる。過去問や予想問題など、本試験と同形式の問題を、納得できるまで何度も解いてみよう。

宅建試験は、四肢択一式で50問の出題があり、平成24年度試験の出題数は次の通りです。

分野	法令	出題数
権利関係	民法	10問
	借地借家法	2問
	区分所有法	1問
	不動産登記法	1問
法令上の制限	国土利用計画法	1問
	都市計画法	2問
	建築基準法	2問
	宅地造成等規制法	1問
	土地区画整理法	1問
	農地法	1問
その他	土地建物に関する税金	2問
	不動産鑑定評価	1問
宅地建物取引業法（住宅瑕疵担保履行法を含む）		20問
その他	※住宅金融支援機構	1問
	※不当景品類及び不当表示防止法	1問
	※統計	1問
	※土地	1問
	※建物	1問

※印の問題は、国土交通大臣の登録を受けた登録講習機関が実施する「登録講習」を修了した者は免除を受けることができる。この「登録講習」は宅建業に従事している方であれば受講することができる。

★他に出題が予想される法令に、法令上の制限の項目である「その他の法令制限」およびその他の項目である「地価公示法」があります。

宅建試験は、宅地建物取引業法、法令上の制限、権利関係、その他の分野という4分野から出題されます。それぞれの学習ポイントを確認しておきましょう。

宅地建物取引業法　～ 漏れのない学習をしよう! ～

他の分野に比べて出題数が多いので、特に深く正確な知識が要求されます。したがって、全範囲にわたって漏れのない学習を行い、ひっかけ問題にもしっかり対応できる実力をつけることが不可欠です。

法令上の制限　～ 一見、難解そうな問題こそ、答えは簡単なことが多い! ～

特に専門用語の理解が必要とされる分野であり、苦手とする受験生が多いようです。まずは、専門用語の意味をしっかりと理解しましょう。また、この分野は、一定の数字や条文に目を通しておけば解ける問題があります。逆に言えば、これらの事柄を事前に覚えておかないと手も足も出ないことになりますので、覚えるべき事項は事前にしっかりと覚えましょう。万が一忘れたならば、常識的に考えてつじつまが合わない選択肢に注意すること。

権利関係　～ 得点に直結することだけを覚えよう! ～

近年、権利関係の問題は難易度が高いといわれています。確かに非常に難しい問題が数問出題されますが、それらは多くの受験生が正解できないので、得点しなくても合否に影響しません。それよりも、正解率の高い問題を確実に得点に結びつけることが大切です。また、事例問題に慣れることが合格の近道となります。できるだけ事例をイメージしながら、学習していきましょう。

その他の分野　～ 法改正・最新数値には要注意! ～

法改正のあった箇所がよく問われますので、どの部分が改正されたのかを把握しておくことが重要です。さらに、統計の最新資料にも注意しておきましょう。統計の問題は、ある程度の数値や過去数年の推移などを知っておけば、容易に正誤の判断をつけることができます。必ず最新資料に目を通して試験に臨みましょう。

宅建試験の概要

1. 実施機関

宅建試験は、㈶不動産適正取引推進機構が国土交通大臣より指定試験機関として指定を受け、各都道府県の委任のもとに試験事務を実施しています。

2. 実施日程

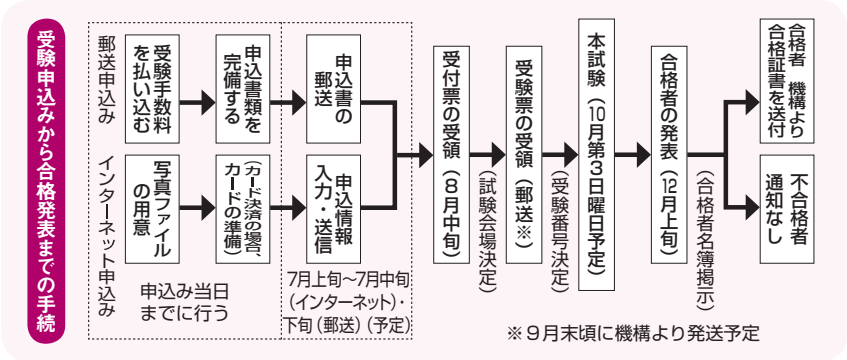
宅建試験は、毎年１回、例年**10月の第３日曜日**に実施されます。試験時間は、通常、午後１時から３時までの**２時間**です。

3. 受験資格

受験制限はありません。誰でも受験することができます。

4. 試験申込方法（申込方法等詳細は必ず実施機関にご確認ください）

受験申込書は、例年７月上旬から各都道府県の協力機関等で配布されます。受験申込みは、**インターネットまたは郵送**で行います。受験手数料は、あらかじめ郵便局や銀行等で払い込み、払い込んだ金融機関印がある払込受付証明書（申込書に添付されている）を申込書に貼付します（インターネットの場合はクレジットカードまたはコンビニエンスストア決済）。他に、写真が必要となります（インターネットの場合はJPEG形式の電子ファイル）。



受験者数等の推移

年度	受験者数	合格者数	合格率	合格基準点
平成 16 年	173,457名	27,639名	15.9%	32点
	※3,944名	※904名	22.9%	
平成 17 年	181,880名	31,520名	17.3%	33点
	※19,109名	※5,549名	29.0%	
平成 18 年	193,573名	33,191名	17.1%	34点
	※27,742名	※7,033名	25.4%	
平成 19 年	209,684名	36,203名	17.3%	35点
	※34,143名	※9,509名	27.9%	
平成 20 年	209,415名	33,946名	16.2%	33点
	※38,460名	※8,690名	22.6%	
平成 21 年	195,515名	34,918名	17.9%	33点
	※36,606名	※9,726名	26.6%	
平成 22 年	186,542名	28,311名	15.2%	36点
	※33,957名	※6,697名	19.7%	
平成 23 年	188,572名	30,391名	16.1%	36点
	※34,666名	※6,674名	19.3%	

※下段は登録講習修了者のデータです

宅建試験実施機関

㈶不動産適正取引推進機構
〒105-0001　東京都港区虎ノ門3−8−21　第33森ビル3F　☎03-3435-8111

登録講習機関

㈶不動産流通近代化センター
〒102-0074　東京都千代田区九段南4−8−21　山脇ビル8F　☎03-5843-2070

本書の特長と使い方

1.「出るところ」だけを収録

本書では、受験生のみなさんの負担をできるだけ軽くするため、出題の可能性が低いと思われる分野は徹底的に記述をカットするなど「出るところ重視」の姿勢を貫きました。

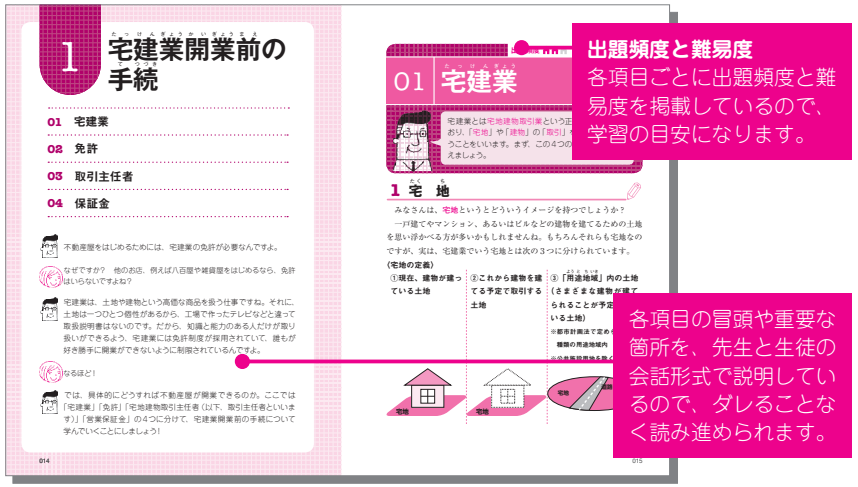
2. 法律用語はできるだけかみくだいて、やさしい言葉で説明

法律の学問上の体系や法律用語の正確性ももちろん大切ですが、それよりも受験生が「簡単に」、「効率よく」、「楽しく」理解できることの方を優先した、わかりやすい記述を心がけました。

3. 法改正・最新傾向を完全サポート

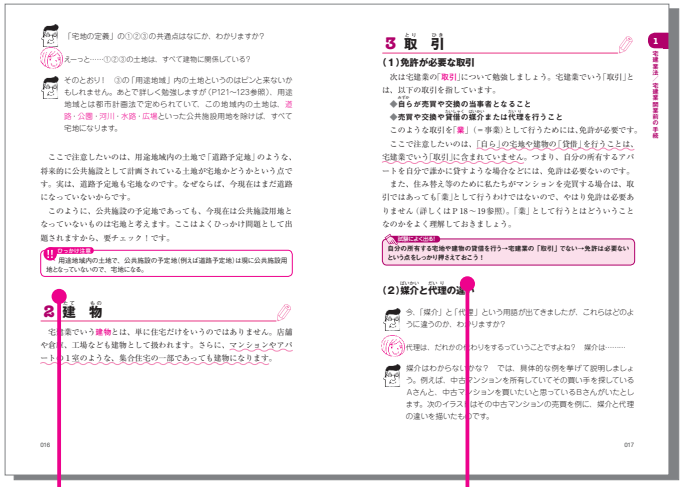
本書は、2013年4月1日までに施行される法改正をはじめ発刊時の最新情報に対応しております。また、本書発刊後の法改正についても、ダイエックス出版のホームページにて完全サポートしています。下記のアドレスをご覧ください。

http://book.dai-x.com/support/



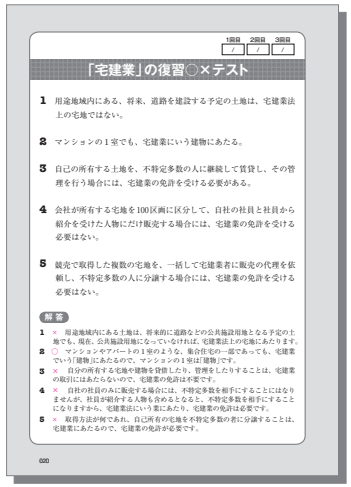
出題頻度と難易度
各項目ごとに出題頻度と難易度を掲載しているので、学習の目安になります。

各項目の冒頭や重要な箇所を、先生と生徒の会話形式で説明しているので、ダレることなく読み進められます。



ひっかけ注意
受験生が試験で間違えやすいひっかけポイントについて記述しています。

試験によくでる！
試験対策として必ず押さえておきたいポイントを明示しています。



復習○×テスト
各項目の最後に入っています。学習した内容をすぐに確認することで、知識を定着させることができます。

目次

Introduction 2
宅建試験の概要 6
本書の特長と使い方 8

第1章 宅建業法

1 宅建業開業前の手続 14
01 宅建業 15
02 免　許 21
03 取引主任者 40
04 保証金 52

2 宅建業開業後の規制 63
01 名簿・標識・案内所 64
02 広　告 68
03 媒介契約と報酬 72
04 重要事項の説明 81
05 契　約 89
06 その他の規制 101

3 監督処分と罰則 105
01 監督処分 106
02 罰　則 112

第2章 法令上の制限

1 都市計画法 116
01 都市計画 117
02 都市計画制限 130

2 建築基準法 142
01 単体規制 143
02 集団規制 149
03 建築確認 176
04 建築協定 185

3 国土利用計画法 190
01 事後届出制 191
02 事前届出制 198

4 農地法 205
01 3条許可 206
02 4条許可 211
03 5条許可 216

5 土地区画整理法・宅地造成等規制法・その他の法令制限 222
01 土地区画整理事業 223
02 仮換地 232
03 換地処分 238
04 宅地造成等規制法 246
05 その他の法令上の制限 255

第3章 権利関係

1 民　法 260
01 制限行為能力 262
02 意思表示 270
03 代　理 280
04 条件・期限 291
05 時　効 296
06 物権変動 302
07 占有権 308
08 所有権 314
09 用益物権 319
10 担保物権 323
11 債務不履行 334
12 保証債務他 338
13 債権譲渡 347
14 弁済・相殺 352
15 契約の総則 360
16 贈　与 368
17 売　買 372
18 賃貸借 383
19 請負・委任 388
20 不法行為 396
21 相　続 402

2 借地借家法 414
01 借　地 415
02 借　家 429

3 不動産登記法 437
01 登記記録と申請手続 438
02 登記の種類 445
03 区分所有建物の登記 455

4 区分所有法 459
01 区分所有建物 460
02 管　理 465

第4章 その他の分野

1 税　金 476
01 所得税 477
02 登録免許税 494
03 印紙税 499
04 贈与税 504
05 不動産取得税 509
06 固定資産税 515

2 価格の評定 523
01 鑑定評価 524
02 地価公示法 530

3 需給と実務 534
01 独立行政法人住宅金融支援機構 535
02 景表法 541
03 統　計 546

4 土地・建物 549
01 土　地 550
02 建　物 555

付　録 562
索　引 564

では、いよいよ本格的な宅建の勉強に入っていきましょう。その前に、試験勉強をする人にとって、二番目に大きな敵は何だと思いますか？

二番目？　一番目じゃなくて？　うーん…なんだろう、わかりません。

答えは、「油断」です。「まだ時間があるから」とか「友達が宅建は合格しやすいと言っていたから」と考えて油断してしまうと、取り返しのつかないことになりますよ！

ギクッ！　油断大敵ですね！　では、最大の敵は？

それは、すべての内容を学習し終わってから教えましょう。では、合格に向けて、学習スタートです！

第1章

宅建業法（たっけんぎょうほう）

宅地建物取引業法（以下、宅建業法といいます）は宅建試験の中で最も出題数が多い科目です。宅建試験は全部で50問ですが、そのうち宅建業法は例年20問出題されます。その出来が合否に直結する分野なので、しっかり理解しましょう。

本書では、宅建業法の学習項目を３つに分けています。それぞれの項目と出題数との関連性は、だいたい次のとおりです。これを頭に入れてから勉強を進めていくと効率的な学習ができるでしょう

１　宅建業開業前の手続（６～７問）
２　宅建業開業後の規制（12～13問）
３　監督処分と罰則（１～２問）

では、さっそく1の「宅建業開業前の手続」から見ていくことにしましょう。

1 宅建業開業前の手続

01 宅建業

02 免許

03 取引主任者

04 保証金

不動産屋をはじめるためには、宅建業の免許が必要なんですよ。

なぜですか？　他のお店、例えば八百屋や雑貨屋をはじめるなら、免許はいらないですよね？

宅建業は、土地や建物という高価な商品を扱う仕事ですね。それに、土地は一つひとつ個性があるから、工場で作ったテレビなどと違って取扱説明書はないのです。だから、知識と能力のある人だけが取り扱いができるよう、宅建業には免許制度が採用されていて、誰もが好き勝手に開業ができないように制限されているんですよ。

なるほど！

では、具体的にどうすれば不動産屋が開業できるのか。ここでは「宅建業」「免許」「宅地建物取引主任者（以下、取引主任者といいます）」「営業保証金」の４つに分けて、宅建業開業前の手続について学んでいくことにしましょう！

出題頻度 ■■□ | 難易度 ■□□

01 宅建業

宅建業とは宅地建物取引業という正式名称が示すとおり、「宅地」や「建物」の「取引」を「業」として行うことをいいます。まず、この４つの用語の意味を覚えましょう。

1 宅地

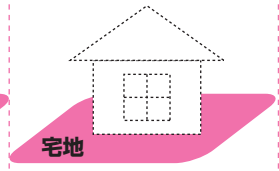
みなさんは、**宅地**というとどういうイメージを持つでしょうか？

一戸建てやマンション、あるいはビルなどの建物を建てるための土地を思い浮かべる方が多いかもしれませんね。もちろんそれらも宅地なのですが、実は、宅建業でいう宅地とは次の３つに分けられています。

〈宅地の定義〉

①現在、建物が建っている土地

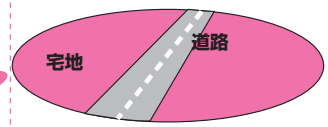
②これから建物を建てる予定で取引する土地



③「用途地域」内の土地（さまざまな建物が建てられることが予定されている土地）

※都市計画法で定められる12種類の用途地域内

※公共施設用地を除く



「宅地の定義」の①②③の共通点はなにか、わかりますか？

えーっと……①②③の土地は、すべて建物に関係している？

そのとおり！　③の「用途地域」内の土地というのはピンと来ないかもしれません。あとで詳しく勉強しますが（P121～123参照）、用途地域とは都市計画法で定められていて、この地域内の土地は、道路・公園・河川・水路・広場といった公共施設用地を除けば、すべて宅地になります。

ここで注意したいのは、用途地域内の土地で「道路予定地」のような、将来的に公共施設として計画されている土地が宅地かどうかという点です。実は、道路予定地も宅地なのです。なぜならば、今現在はまだ道路になっていないからです。

このように、公共施設の予定地であっても、今現在は公共施設用地となっていないものは宅地と考えます。ここはよくひっかけ問題として出題されますから、要チェック！です。

!! ひっかけ注意

用途地域内の土地で、公共施設の予定地（例えば道路予定地）は現に公共施設用地となっていないので、宅地になる。

2 建　物

宅建業でいう**建物**とは、単に住宅だけをいうのではありません。店舗や倉庫、工場なども建物として扱われます。さらに、マンションやアパートの１室のような、集合住宅の一部であっても建物になります。

3 取　引

（1）免許が必要な取引

次は宅建業の「**取引**」について勉強しましょう。宅建業でいう「取引」とは、以下の取引を指しています。

◆自らが売買や交換の当事者となること

◆売買や交換や貸借の媒介または代理を行うこと

このような取引を「**業**」（＝事業）として行うためには、免許が必要です。

ここで注意したいのは、「自ら」の宅地や建物の「貸借」を行うことは、宅建業でいう「取引」に含まれていません。つまり、自分の所有するアパートを自分で誰かに貸すような場合などには、免許は必要ないのです。

また、住み替え等のために私たちがマンションを売買する場合は、取引ではあっても「業」として行うわけではないので、やはり免許は必要ありません（詳しくはＰ18～19参照）。「業」として行うとはどういうことなのかをよく理解しておきましょう。

試験によく出る!

自分の所有する宅地や建物の貸借を行う→宅建業の「取引」でない→免許は必要ないという点をしっかり押さえておこう！

（2）媒介と代理の違い

今、「媒介」と「代理」という用語が出てきましたが、これらはどのように違うのか、わかりますか？

代理は、だれかの代わりをするっていうことですよね？　媒介は……

媒介はわからないかな？　では、具体的な例を挙げて説明しましょう。例えば、中古マンションを所有していてその買い手を探しているＡさんと、中古マンションを買いたいと思っているＢさんがいたとします。次のイラストはその中古マンションの売買を例に、媒介と代理の違いを描いたものです。